

Ref: c.u. 39/10

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito Usera sobre la instalación de una pérgola en el patio de parcela del la c/ Gabino Jimeno, 16**

Con fecha 20 de mayo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera sobre la instalación de una pérgola con cubrición traslúcida que ocupa parte de la superficie no ocupada por la edificación que conforma un patio de parcela en la c/ Gabino Jimeno, 16.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Licencia

- Expediente nº 113/2009/9478, solicitud de licencia por actuación comunicada para la construcción de una pérgola con cubrición traslúcida que ocupa parte de un patio de parcela con arranque a nivel de planta primera en la c/ Gabino Jimeno, 16.
- Licencia 523/1973/29089, para construcción de edificio de nueva planta de con planta bajo rasante y sobre rasante de baja a tercera para viviendas.

### Informes

- Informe de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial, de fecha 8 de febrero de 2007, en contestación a la consulta formulada por el distrito de Moratalaz

## CONSIDERACIONES

La parcela sobre la que se formula la consulta, se ubica en una zona de suelo urbano de ordenación directa por la Norma Zonal 4 que establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros, art. 8.4.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, (en adelante NN.UU); por lo que el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante tendrá la consideración de superficie libre de parcela, (art. 6.4.6 de las NN.UU).

En la parcela existe un edificio con planta bajo rasante y cuatro plantas sobre rasante desde planta baja hasta planta tercera. La edificación actual ocupa la totalidad de la parcela en planta bajo rasante y planta baja.

En el año 1973 se concedió una licencia de nueva planta para construir un edificio con el mismo número de plantas, pero ocupando la totalidad de la parcela solo en la planta bajo rasante; constituyendo el espacio libre resultante de la parcela un patio de parcela, puesto que está rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total. La ocupación de la totalidad de la parcela a nivel de planta baja, según se indica en la consulta planteada deviene de una infracción urbanística prescrita; en consecuencia, en la situación actual, el patio de parcela arranca a nivel de planta primera.

De los antecedentes expuestos la primera conclusión que se desprende es que el proceso de ocupación de la parcela se considera concluido. A esta circunstancia hay que sumarle que, conforme se aprecia en las fotografías que se acompañan con la consulta, en el patio existen cuerpos de edificación añadidos de uso privativo de la vivienda para la que se solicita la instalación de la pérgola cubierta y, además, uno de sus laterales se dispone adosado a uno de estos cuerpos añadidos.

De la situación de infracción urbanística descrita se desprende que la instalación de la pérgola solicitada no se podría autorizar, puesto que las únicas obras permitidas son las tendentes a reintegrar el orden urbanístico conculcado, reponiendo la edificación a su debido estado o en su caso, de estar prescrita la infracción, en aplicación de lo dispuesto en el art. 25 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, (en adelante OMTLU), se permitirían las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

En la consulta que eleva el Distrito también se pregunta que si la instalación de pérgolas desmontables en patios de parcela son objeto de licencia urbanística. A esta cuestión en necesario acudir a lo dispuesto en el art. 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el art. 3 de la OMTLU, el cual se expresa en similares términos, *“están sujetos a licencia urbanística..., y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades...”*. Los supuesto para los que no será exigible Licencia Urbanística, se relacionan expresamente en el art. 4 de la OMTLU, entre los cuales no se encuentra la instalación de pérgolas o elementos similares.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta y con la solución propuesta en la misma, se puede concluir que:

- la instalación de una pérgola en una infracción urbanística no se podría autorizar, puesto que las únicas obras permitidas son las tendentes a reintegrar el orden urbanístico conculcado, reponiendo la edificación a su

debido estado o en su caso, de estar prescrita la infracción, en aplicación de lo dispuesto en el art. 25 OMTLU, se permitirían las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad.

- En aplicación de lo dispuesto en el art. 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el art. 3 de la OMTLU, la instalación de pérgolas desmontables en patios de parcela son objeto de licencia urbanística conforme a los procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas definidos en la OMTLU o, en su caso, en la Ordenanza por la que se establece el régimen de gestión y control de las licencias urbanísticas de actividades (OGLUA), puesto que esta actuación no se relaciona expresamente entre los supuestos para los que no es exigible Licencia Urbanística, conforme establece el art. 4 de la OMTLU.

Madrid, a 12 de agosto de 2010